

Exposé

Lager in Stuhr

**Gewerbeflächen nach Wunsch ausgebaut | ab 150 m² |
Büro / Lager / Handel / Dientl. | bis 2000m²**



Objekt-Nr. OM-462027

Lager

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Marcel Neumann

28816 Stuhr
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	5.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Gesamtfläche	2.385,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.10.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexible Gewerbefläche für Produktion, Lager, Büro, Logistik, Handel und ggf. Labor / Entwicklung

In unserem Gewerbeobjekt in Stuhr (Ortsteil Varrel) steht aktuell eine flexibel nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt bis zu ca. 2.385 m² zur Verfügung.

Die Fläche verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und kann individuell auf unterschiedliche Anforderungen angepasst werden.

Da sich das Objekt aktuell in der umfassenden Sanierung und Weiterentwicklung befindet, besteht die Möglichkeit, Ausbau, Grundriss und Ausstattung in enger Abstimmung auf die Bedürfnisse des zukünftigen Mieters anzupassen.

Durch die flexible Gebäudestruktur lassen sich sowohl Produktions-, Büro-, Labor und Dienstleistungsflächen, Showrooms, Schulungsflächen als auch Lagerbereiche umsetzen.

Flächenübersicht

- Gesamtfläche: ca. 2.385 m²
- Erdgeschoss: ca. 1.249 m²
- Obergeschoss: ca. 1.135 m²
- Teilung möglich ab 150 m²
- Noch Verfügbar: Bis zu 1.249 m² im EG

Gebäude & Ausstattung

- repräsentativer Eingangsbereich mit Glasfront
- Atrium mit ca. 6 m Raumhöhe im zentralen Bereich
- Deckenhöhe Erdgeschoss ca. 3,65 m
- Deckenhöhe Obergeschoss ca. 2,65 m
- drei Treppenhäuser
- Rolltor für Anlieferung im EG
- EDV-Datenverkabelung
- LED-Deckenbeleuchtung
- Fußbodenheizung in nahezu allen Bereichen
- Betriebsinhaberwohnung als Option im Obergeschoss
- ca. 40 Stellplätze direkt vor dem Gebäude

Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie eignet sich unter anderem für:

- Produktions- und Montagebetriebe
- Lager, Logistik und E-Commerce
- Technischen Großhandel und Handelsunternehmen
- Büro- und Verwaltungsnutzung

- Unternehmen aus Entwicklung, Engineering oder ggf. Labor / Forschung
- Showroom-, Ausstellungs- oder Vertriebsflächen
- Schulungs-, Seminar- oder Serviceeinheiten
- Unternehmensstandorte mit kombinierter Nutzung (Produktion, Lager, Büro)

Mietkonditionen

-Die Mietkonditionen richten sich nach dem gewünschten Ausbauzustand und Flächenkonzept.

-individuelle Anpassungen und Umbauten möglich.

-Wenn wir von einem neuen Boden, neuen Fenstern, neuem Anstrich innen und außen, einem neuen Bad und der Möglichkeit der Mitbestimmung ausgehen, dann läge man bei ca. 8,5€ / m²

Die Kombination aus Produktion, Lager und Büro an einem Standort ist insbesondere für Logistikbetriebe und technische Dienstleister interessant.

Ausstattung

Ein architektonisches Highlight des Gebäudes ist das zentrale Atrium mit offener Raumhöhe, das für eine außergewöhnliche Lichtwirkung sorgt und repräsentative Nutzungen ermöglicht.

Das Objekt ist vollständig von Fenstern umgeben, sodass alle Flächen lichtdurchflutet sind.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kapital Entwicklungs GmbH

Hauptstraße 21

27711 Osterholz-Scharmbeck

Deutschland

Lage

Die Immobilie befindet sich in 28816 Stuhr – Ortsteil Varrel, direkt vor den Toren Bremens.

Der Standort bietet eine sehr gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferverkehr.

- Autobahnen A1 und A28 in wenigen Minuten erreichbar
- Bushaltestelle Varrel / Meenheit fußläufig erreichbar
- großes Einzugsgebiet durch die Nähe zu Bremen
- gepflegtes Umfeld mit Supermarkt, Gartencenter und weiteren Gewerben

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gebäudefront



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Ansicht zum Atrium EG



Fläche links vom Eingang

Exposé - Galerie

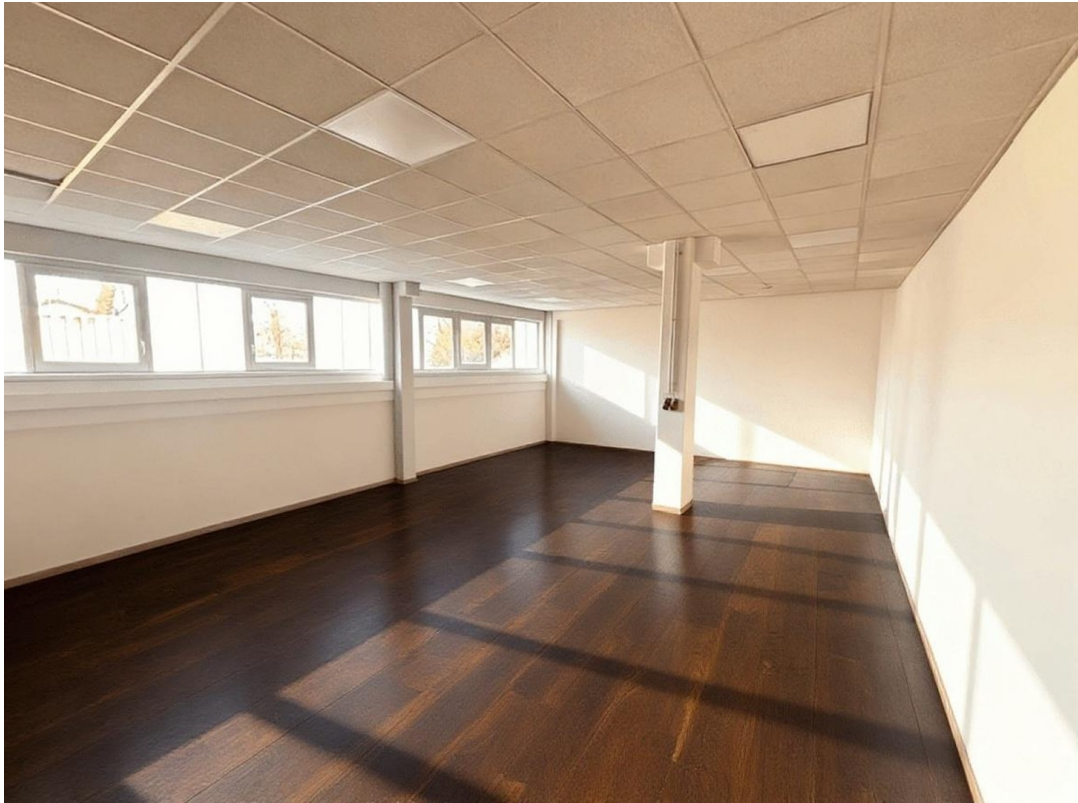


EG langer Schlauch hinten



EG Rolltor hinten rechts

Exposé - Galerie



Nische rechts vom Rolltor



Flur im 1. OG beim Eingang

Exposé - Galerie



Links vom Flur 1. OG



Linker Teil 1. OG

Exposé - Galerie



Langer Schlauch 1. OG hinten



Tor hinten rechts 1. OG

Exposé - Galerie

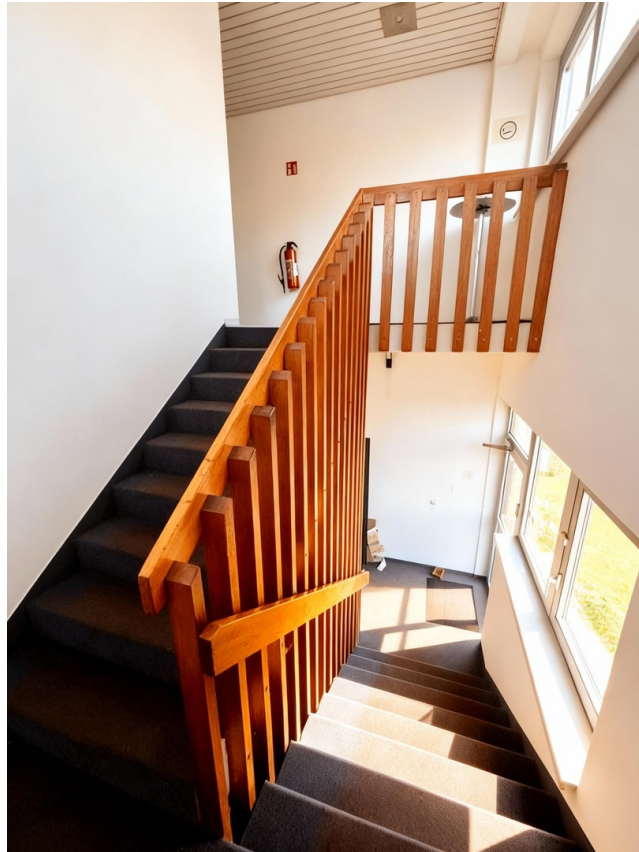


Außenansicht Rolltor / Tor



Separater Eingang Büros

Exposé - Galerie



Treppenaufgang Büros



Treppenausgang Büros 2

Exposé - Galerie



Flur Wohnung/Büro



Küche Wohnung/Büro

Exposé - Galerie



1. Zimmer Wohnung/Büro



2. Zimmer Wohnung/Büro

Exposé - Galerie



2. Zimmer Wohnung/Büro 2



Büro Eingangsbereich

Exposé - Galerie



1. Büro



Büro 2. Eingangsbereich

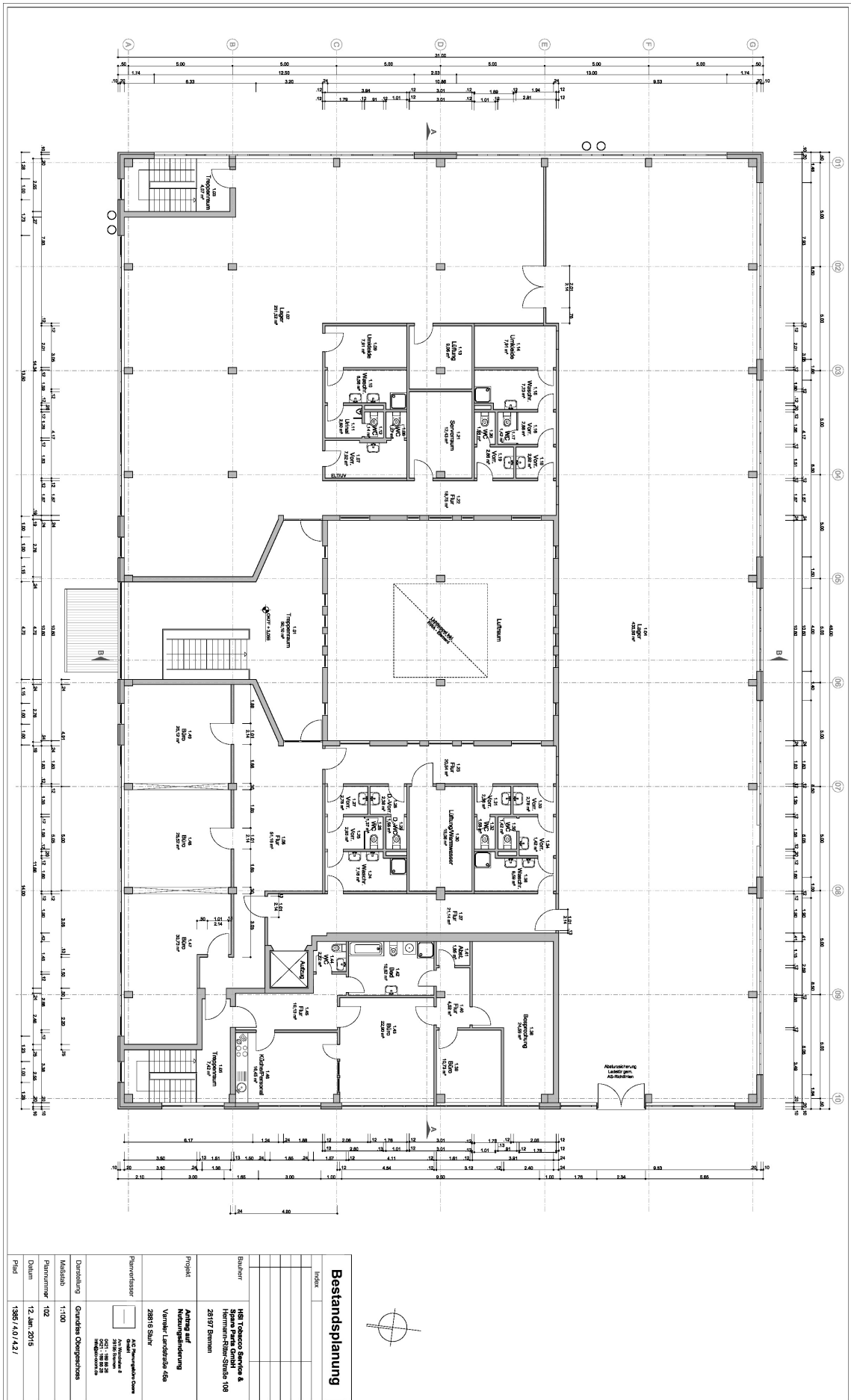
Exposé - Galerie



2. und 3. Büro

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Bestandsplanung

Index

Bestand	1:100
Änderung	1:100
Plan	1:100

Bauherr
 H&B Tobasco Service &
 Share Parts GmbH
 Hermann-Rhein-Straße 108
 28197 Bremen

Projekt
 Amtung auf
 Nutzungsänderung
 Vorrat Lagerfläche 600
 28197 Bremen

Planverfasser
 AGS Planungsbüro
 28197 Bremen
 0421 398 22
 0421 398 23
 info@ags-planungsbuero.de

Darstellung Grundriss Obergeschoss

Maßstab 1:100

Plannummer 102

Datum 12. Jan. 2015

Plan 1585 / A.0 / A.2 /